

# **Custodian Vesteda Fund I BV**

## **Jaarrekening 2020**

# Inhoudsopgave

pagina

## Jaarrekening

- |   |   |
|---|---|
| 1. Balans per 31 december 2020 (na resultaatbestemming) | 3 |
| 2. Winst-en-verliesrekening over 2020                   | 4 |
| 3. Toelichting op de jaarrekening                       | 5 |

## Overige gegevens

- |  |    |
|--|----|
| 1. Statutaire regeling winstbestemming                 | 10 |
| 2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant | 11 |

# Jaarrekening

## 1. Balans per 31 december 2020 (na resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000		31 december 2020	31 december 2019
<b>ACTIVA</b>			
<b>Vlottende activa</b>			
<i>Vorderingen</i>			
Vorderingen op verbonden maatschappijen	1	20	12
Liquide middelen	2	-	3
<b>Totaal activa</b>		<u><b>20</b></u>	<u><b>15</b></u>
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigen vermogen</b>	3	<b>17</b>	<b>-8</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan verbonden maatschappijen		<u>-</u>	<u>8</u>
Overlopende passiva		-	15
Belastingen		<u>3</u>	<u>-</u>
<b>Totaal passiva</b>		<u><b>20</b></u>	<u><b>15</b></u>

## 2. Winst-en-verliesrekening over 2020

Bedragen x € 1.000		2020	2019
Overige bedrijfsopbrengsten	4	30	-
Exploitatiekosten en overige kosten		<u>2-</u>	<u>8-</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b><u>28</u></b>	<b><u>8-</u></b>
Belastingen		<u>-3</u>	<u>0</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b><u>25</u></b>	<b><u>8-</u></b>

### 3. Toelichting op de jaarrekening

#### Algemeen

Custodian Vesteda Fund I B.V. ("CVF I") is de bewaarder van het onroerend goed van Vesteda Residential Fund FGR en is juridisch gerechtigd tot het vastgoed van het fonds. Het fonds is de economisch gerechtigde. De statutaire vestigingsplaats van CVF I BV is De Boelelaan 759 te Amsterdam ingeschreven in het handelsregister onder nummer 56605838.

Vesteda Residential Fund FGR is een fonds voor gemene rekening. Toetreding tot het fonds geschiedt door het verkrijgen van participaties in het fonds.

Het fonds is fiscaal transparant. Participanten kunnen deelnemen in Vesteda met een naar eigen inzicht vormgegeven entiteit met een juridische en fiscale structuur.

Toe- en uittreding geschiedt in alle gevallen via Vesteda Investment Management B.V., de manager van het fonds. De rechten en plichten van de manager, de Supervisory Committee en de participanten zijn vastgelegd in de Terms and Conditions van het fonds.

CVF I BV fungeert als juridische contractpartner bij financieringen tussen Vesteda Residential Fund FGR en andere partijen. Deze rol is zuiver juridisch, de posities worden voor rekening en risico van Vesteda Residential Fund FGR gehouden.

CVF I BV bezit de juridische eigendom van de onroerendgoedportefeuille van Vesteda Residential Fund FGR. Deze posities houdt CVF I voor rekening en risico van Vesteda Residential Fund FGR.

## Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

### Continuïteit

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling. Het management heeft de gevolgen van COVID-19 en andere gebeurtenissen en omstandigheden overwogen en het heeft vastgesteld dat ze geen materiële onzekerheid creëren op grond waarvan gerede twijfel zou kunnen bestaan over de continuïteit de vennootschap.

## Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### Materiele vaste activa

CVF I BV bezit de juridische eigendom van de onroerendgoedportefeuille van Vesteda Residential Fund FGR. Deze posities houdt CVF I voor rekening en risico van Vesteda Residential Fund FGR.

Voor het juridisch eigendom van het vastgoed worden de economische bedragen niet als zodanig opgenomen.

### Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

### Liquide middelen

Liquide middelen betreffen banktegoeden bij banken. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

### Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, die in het algemeen overeenkomt met de nominale waarde.

## Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

De baten en lasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop ze betrekking hebben.

### Fiscale status

CVF I BV fungeert als bewaarder van het onroerend goed van Vesteda Residential Fund FGR. De vennootschapsbelasting wordt berekend op basis van het fiscaal belastbare bedrag, rekening houdend met fiscale faciliteiten.

## Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

### Vlottende activa

#### Vorderingen op verbonden maatschappijen (1)

Bedragen x € 1.000	31 december 2020	31 december 2019
Overige vorderingen	<u>20</u>	<u>12</u>
	<u>20</u>	<u>12</u>

De vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

#### Liquide middelen (2)

Bedragen x € 1.000	31 december 2020	31 december 2019
Bankrekeningensaldi	<u>-</u>	<u>3</u>
	<u>-</u>	<u>3</u>

Bankrekening is in 2020 opgeheven.

#### Eigen vermogen (3)

Het bij oprichting geplaatste kapitaal bedraagt € 3.000 en is verdeeld in 3.000 gewone aandelen met een nominaal bedrag van één euro elk.

## Overige bedrijfsopbrengsten (4)

Bedragen x € 1.000	31 december 2020	31 december 2019
Custody fee	30	-
	<u>30</u>	<u>-</u>

Jaartal	Custodion	Tarief	Totaal
2017	5	2.5	12.5
2018	5	2.5	12.5
2019	1	2.5	2.5
2020	1	2.5	2.5
	<u>Totaal</u>		<u>30</u>

Per 31-12-2020 betreft de opbrengsten de custodion fee van het 2017 tot en met 2020.

In 9.8 van de Terms & Conditions van Vesteda Residential Fund is opgenomen dat CVF I B.V. recht heeft op een vergoeding vanuit het fonds (Custody Remuneration). Dit is een vergoeding voor zogenaamde orgaankosten en bedraagt EUR 2.500,- per jaar. Tot en met 2016 is aan alle toenmalige custodians een dergelijke vergoeding voldaan. Met de fusie van de diverse custodians tot CVF I in 2019 zijn alle rechten en plichten overgegaan naar CVF I. Dit betekent dat CVF I voor de jaren 2017 en 2018 recht heeft op de fees voor de toenmalige CVF II t/m CVF V.

### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

Het voorstel is om het resultaat over 2019 in mindering te brengen op de overige reserves. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

### Voorstel resultaatbestemming over 2020

Het voorstel is om het resultaat over 2020 toe te voegen op de overige reserves. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

## Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening

De rechtspersoon maakt onderdeel uit van een groep, met als moeder Vesteda Residential Fund, FGR in Amsterdam. De aandeelhouder van CVF I, is Stichting DRF I, welke wordt meegeconsolideerd in Vesteda Residential Fund FGR (100%).

De geconsolideerde jaarrekening van Vesteda Residential Fund FGR is opgesteld in een vergelijkbaar jaarverslag. Deze is beschikbaar op de website van Vesteda, <http://vestedareport.com/downloads/>. CVF I B.V. maakt gebruik van artikel 2:382a van Titel 9 Boek 2 BW, derhalve worden de accountantskosten niet weergegeven. De rechtspersoon refereert hierbij naar de jaarrekening van Vesteda Residential Fund, FGR.

### Aantal medewerkers

Gedurende het verslagjaar waren geen medewerkers aan de vennootschap verbonden.



## Overige toelichtingen

### Beloning bestuurders

In 2020 zijn geen bedragen ten laste van de vennootschap gekomen uit hoofde van beloning van bestuurders.

### Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden.

### Ondertekening van de jaarrekening

Amsterdam, 17 Maart 2021

Management : Vesteda Investment Management B.V.

Voor deze : G.S. van der Baan  
CEO

F. Vervoort  
CFO

## Overige gegevens

### 1. Statutaire regeling winstbestemming

Artikel 17 van de statuten van CVF I BV luidt:

- 17.1 De algemene vergadering is bevoegd tot bestemming van de winst die door de vaststelling van de jaarrekening is bepaald en tot vaststelling van uitkeringen, met inachtneming van de beperkingen volgens de wet.
- 17.2 De bevoegdheid van de algemene vergadering tot vaststelling van uitkeringen geldt zowel voor uitkeringen ten laste van nog niet gereserveerde winst als voor uitkeringen ten laste van enige reserve, en zowel voor uitkeringen ter gelegenheid van de vaststelling van de jaarrekening als voor tussentijdse uitkeringen.
- 17.3 Een besluit dat strekt tot uitkering heeft geen gevolgen zolang het bestuur geen goedkeuring heeft verleend. Het bestuur weigert slechts de goedkeuring, indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.

## 2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de aandeelhouder van Custodian Vesteda Fund I B.V.

### Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening 2020

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Custodian Vesteda Fund I B.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarrapport opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Custodian Vesteda Fund I B.V. op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2020.
2. De winst-en-verliesrekening over 2020.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Custodian Vesteda Fund I B.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarrapport andere informatie, die bestaat uit:

- De overige gegevens

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de overige gegevens.

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

### **Verantwoordelijkheden van de directie voor de jaarrekening**

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de directie onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Amsterdam, 17 maart 2021

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. Holland RA